



REAL

Krogvej 1B, 3320 Skævinge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	84
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.002	Grund m2	148
Byggear	2003	Energimærke	A2010

Sagsnr. **256S1430**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Krogvej 1B, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 26.11.2025



Beskrivelse:

Rækkehus med solrig terrasse og moderne faciliteter

Velkommen til dette charmerende rækkehus beliggende i det idylliske Skævinge, hvor du får en unik mulighed for at bo i et hjem, der kombinerer moderne komfort med en skøn beliggenhed. Med et boligareal på 84 kvadratmeter, bygget i 2003, er denne bolig ideel for både par og små familier.

Rækkehuset byder på to gode værelser, som giver rigelig plads til både soveværelse og eventuelt et kontor eller børneværelse. Den store lyse stue er hjertet af hjemmet og inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Herfra har du direkte adgang til terrassen, hvor solen kan nydes. Terrassen er perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster under åben himmel.

Køkkenet er lyst og indbydende med plads til spisebordet, hvilket gør det nemt at samles om måltiderne. Køkkenet er designet med funktionalitet for øje og har alt hvad du behøver for at udfolde dine kulinariske evner.

Badeværelset fremstår velholdt og rummeligt med moderne faciliteter, der sikrer din daglige komfort. Ejendommen ligger i gåafstand til alle byens bekvemmeligheder såsom indkøbsmuligheder, skole og offentlig transport.

Kom selv og oplev den unikke atmosfære denne ejendom tilbyder.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Krogvej 1B, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 26.11.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

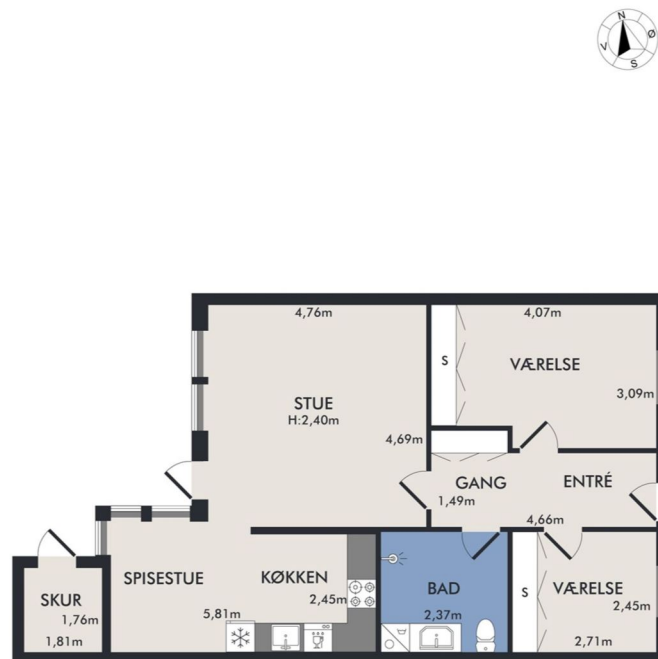


Køkken

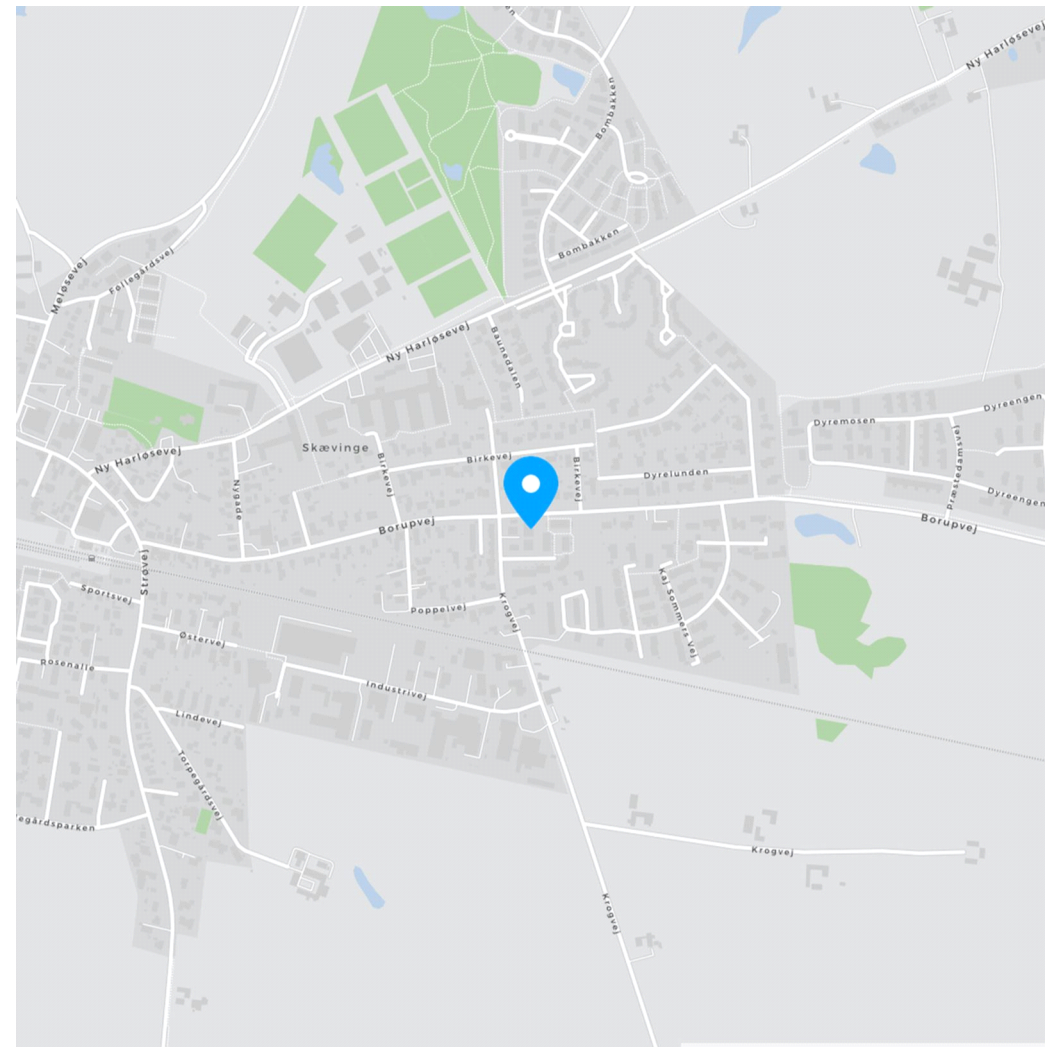
Adresse: Krogvej 1B, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 26.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Krogvej 1B, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	9 oe Skævinge By, Skævinge
BFE-nr.:	9073035
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.242.000 kr.
Grundværdi:	963.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.793.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	770.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	148 m ²
- heraf vej	11 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	2 m ²
Overdækning:	8 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.10.2002 lbnr. 40692-15 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv till.anden ejendom Filnavn: 15_NN_662
Nr. 2 lyst d. 09.02.2005 lbnr. 6452-15 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Vedtægter for "Grundejerforeningen matr. nr. 9-og og 9-ok Skævinge by,
Skævinge Filnavn: 15_NN_662

Lokalplan nr. 5
Kommuneplan 2021 samt forslag 2025 Hillerød Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Zanussi kogeplade, Bosch ovn, Gram køleskab, Gram fryser, Siemens vaskemaskine, Siemens tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Krogvej 1B, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug: 6,41 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med fjernvarme

Sælgers seneste forbrug:
Varme: Periode 01.01.2024 til 31.12.2024 Forbrug 5,800 MWh, Udgift kr. 7.949,00,-

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Krogvej 1B, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.147	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.085	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	3.530	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	5.183	I alt	kr.	2.518.603
Rottebekæmpelse	kr.	76			
Grundejerforening *anslået	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		24.020			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.196 md./ 158.354 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.698 md./ 128.381 år v/26,29%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.11.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Krogvej 1B, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 26.11.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.135.000	1.222.123	1.186.620	DKK	3,61	52.283	23,00	3,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF - Formand Finn Wieg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificeret:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Private fællesveje:

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Grundejerforening - Beskatning af fællesarealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.



Adresse: Krogvej 1B, 3320 Skævinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 256S1430
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 26.11.2025

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg